



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 131 Del 31 LUGLIO 2020

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2020. AGGIORNAMENTO NORMATIVO.

Il giorno **31 LUGLIO 2020** alle ore **16:30**, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con le modalità straordinarie consentite dall'art.73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020, con l'intervento dei Signori:

| N | COMPONENTE | QUALIFICA | P | A |
|---|--------------------|------------------------|---|---|
| 1 | MASSARI ANDREA | SINDACO | | X |
| 2 | MALVISI DAVIDE | ASSESSORE-VICE SINDACO | X | |
| 3 | BARIGGI MARIA PIA | ASSESSORE | X | |
| 4 | AMIGONI FRANCO | ASSESSORE | X | |
| 5 | BOSELLI STEFANO | ASSESSORE | X | |
| 6 | FRANGIPANE ALESSIA | ASSESSORE | X | |

Presiede la seduta il Vice Sindaco Sig. **Malvisi Davide**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. Luigi Terrizzi** collegato da remoto con videocamera e dispositivo informatico.

Il Vice Sindaco - accertato con l'assistenza del Segretario comunale, il numero legale dei componenti della Giunta presenti in sede e/o in videoconferenza simultanea, nonché accertato che gli stessi hanno dichiarato che il collegamento in videoconferenza assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi e constatare le votazioni - dichiara aperta la seduta.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 131 Del 31 LUGLIO 2020

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2020. AGGIORNAMENTO NORMATIVO.

Il Vicesindaco Davide Malvisi collegato dal Municipio e gli Assessori Maria Pia Bariggi, Stefano Boselli e Alessia Frangipane risultano tutti collegati da remoto con videocamera e dispositivo informatico.

PREMESSA

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'[articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147](#), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
- Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'[articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 4 agosto 2006, n. 248](#) ...”;
- Il comma 746, a mente del quale “...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'[articolo 3, comma 1, lettere c\), d\) e f\), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...”

Vista la deliberazione n. 295 del 30 novembre 2019 con cui sono stati definiti i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2020 si ritiene opportuno aggiornare con la normativa sopra citata la deliberazione ed i valori tabellari di riferimento per la valutazione delle aree edificabili previste dai nuovi strumenti urbanistici ed edilizi P.S.C. e R.U.E., approvati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2017.

Con detta deliberazione e la successiva pubblicazione sul BURERT in data 10 gennaio 2018, come già evidenziato con propria precedente deliberazione n. 63/2018, hanno assunto piena efficacia ed operatività gli strumenti urbanistici già adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 31 marzo 2014 e rese operative anche le modificazioni e integrazioni introdotte con le controdeduzioni di luglio 2017.

I nuovi strumenti urbanistici hanno puntualmente previsto e regolato l'edificabilità negli ambiti di trasformazione del sistema urbano ed extraurbano in schede di comparto differenziate non solo per indice di edificabilità ma anche per articolazione della capacità insediativa.

In considerazione di ciò è stata eseguita una ricognizione di detti comparti, valutati anche alcuni atti recenti di compravendita ed ogni altro elemento di fatto e di diritto nel frattempo intervenuti riguardanti appunto aree comprese nei comparti, definendone i valori di riferimento per il potere accertativo dell'Ente.

Nel contempo, si è proceduto tenendo conto di quanto emerso nel corso del 2018 e del 2019 a rivalutare i valori di riferimento delle aree soggette ad intervento edilizio diretto e previste dal RUE.

Sono ora, quindi, verificate le condizioni per poter aggiornare in modo esaustivo i valori tabellari per l'accertamento automatico dei valori imponibili delle aree "edificabili" soggette a trattamento di imposta che a partire dal 1° gennaio 2020 si riferisce solamente all'Imposta Municipale Propria (IMU) essendo stata abrogata la TASI.

Si tratta, quindi, in un quadro generale che conserva la sua validità con riferimento anche al metodo di indagine e valutazione, di introdurre aggiornamenti dei valori per aree e schede di intervento per le quali l'andamento del mercato giustifica ed evidenzia in modo chiaro un'ulteriore tendenza evolutiva. Al fine di sottoporre a maggiore e puntuale verifica le determinazioni assunte con questa deliberazione si sono effettuate anche verifiche che partono dal valore finale dell'immobile realizzato (desunto dagli atti e dagli osservatori dei valori immobiliari) e risalgono all'incidenza del terreno secondo metodi di stima e di valutazione consolidati ed oggi utilizzati da diversi enti anche come metodo di determinazione del valore venale del terreno da assumere a riferimento della trasformazione nei comparti di edilizia convenzionata del regime del diritto di superficie in diritto di proprietà o di eliminazione dei residui vincoli nella stessa edilizia convenzionata in genere.

Alla tendenza evolutiva dei valori di mercato desumibile dagli atti di compravendita, dagli accordi per l'attuazione negoziata delle previsioni urbanistiche inerenti ai primi comparti attuativi del PSC/RUE, dalle convenzioni sottoscritte con l'amministrazione comunale e da ogni altro elemento presuntivo e di fatto incidente sull'andamento del mercato immobiliare, si possono aggiungere alcuni elementi specifici e puntuali riconducibili ad aste svolte da soggetti pubblici e Procedura Fallimentari. Si evidenzia così una ripresa di trasferimenti urbanistico/edilizi con valori unitari in genere in linea con quelli del 2019 ma al cune

tendenze evolutive in specifici ambiti ed aree di riferimento.

La nostra valutazione si basa puntualmente sulla valutazione delle modificazioni rispetto agli anni precedenti e chiarisce le modalità in cui si è operato ed in particolare:

- mantenimento per il tessuto urbanizzato della suddivisione in dieci ambiti omogenei del territorio comunale già prevista dalla deliberazione di consiglio comunale n. 1 del 10 febbraio 1997 avente ad oggetto “Monetizzazione degli standards urbanistici. Criteri” in quanto ancora rispondente a diverse vocazioni insediative e confermata dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 16 settembre 2019 avente ad oggetto “Legge Regionale 15/2013 E S.M.I.. Recepimento della Deliberazione di Assemblea Legislativa N.186/2018 in materia di Disciplina del Contributo di Costruzione.”;
- elaborazione per ogni ambito di specifica tabella di riferimento dei valori medi di mercato;
- definizione puntuale dei valori di riferimento per le schede di comparto con valutazione specifica dell’indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale, delle aree di cessione previste, di vincoli particolari all’esecuzione dell’intervento tra cui i meccanismi perequativi, nonché della localizzazione nel tessuto urbano e delle condizioni urbanizzative, e nel caso di PUA già approvato sulla base del previgente PRG la valutazione viene riferita agli indici fondiari delle singole parti del piano attuativo;
- definizione puntuale dei valori delle aree esistenti o di nuovo impianto non riconducibili per caratteristiche dell’insediamento ad una valutazione complessiva di ambito;
- valutazione preliminare dei seguenti aspetti per ogni ambito o area:
 - 1) zona territoriale di ubicazione;
 - 2) indice di edificabilità;
 - 3) destinazioni d’uso consentite;
 - 4) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione diversi ed aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione;
 - 5) prezzi medi di mercato rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi caratteristiche analoghe;
 - 6) ricostruzione dell’incidenza del valore dell’area partendo dal valore dell’immobile realizzato;
 - 7) la completa e piena fattibilità delle previsioni di piano senza la necessità di ulteriori aggiornamenti di strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

In sede di controllo e verifica, definito nel modo anzidetto il valore medio di mercato, si provvederà nella relativa scheda ad una specifica valutazione del valore di ogni singola area il quale tenga conto di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie (presenza di servitù, condizioni ambientali, limitazioni alle potenzialità edificatorie, attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi) che portano a discostarsi da condizioni di ordinarietà e consentono di ritenere congruo, con specifico riferimento all’area in oggetto, valori differenziati.

Con le precisazioni di cui sopra i valori tabellari per l’anno 2020 possono essere adottati per l’accertamento del valore imponibile delle aree edificabili rimandando per la definizione del metodo di indagine e le più puntuali caratteristiche degli ambiti di riferimento alla relazione illustrativa.

L'approvazione di questo atto deliberativo costituisce riferimento per i contribuenti per l'anno 2020, unitamente ai valori *ad hoc* per singole aree soggette a possibili processi di trasformazione nell'ultimo anno e limite entro cui svolgere l'attività di accertamento sulla correttezza delle dichiarazioni per il Comune dato atto che qualora intervenissero fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore, quali trasferimenti immobiliari nonché perizie estimative e/o valori desumibili dai bilanci societari, verrà assunto a valore di riferimento quello più elevato.

Si confermano anche per il 2020 le precisazioni introdotte nella relazione a tutela del contribuente in merito ai fabbricati accatastati in via transitoria in categoria F, in modo tale da evitare gli aggravii di successive attività di accertamento, ma di garantire, al contempo, la certezza del tributo in tutti i casi in cui lo stesso è dovuto.

RITENUTO

Che ricorrono tutte le condizioni di diritto e di fatto per procedere all'aggiornamento dei valori tabellari per l'accertamento automatico del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini di dare certezza all'azione amministrativa di verifica e controllo ed ai contribuenti.

ATTI DELIBERATIVI DA RICHIAMARE

Deliberazione di Giunta Comunale n. 405 del 28 dicembre 2001;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 299 del 12 dicembre 2002;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 18 dicembre 2003;
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 4 febbraio 2004;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 323 del 30 dicembre 2004;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 29 dicembre 2005;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 265 del 30 novembre 2006;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 20 dicembre 2007;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 14 dicembre 2009;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 16 dicembre 2010;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 222 del 15 dicembre 2011;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 25 marzo 2013;
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31 marzo 2014;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 25 settembre 2014;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 31 luglio 2015;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 248 del 9 dicembre 2015;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 16 dicembre 2016;
Deliberazione della Giunta Comunale n.263 del 4 dicembre 2017;
Deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 28 marzo 2018;
Deliberazione della Giunta Comunale n. 315 del 30 novembre 2018;
Deliberazione della Giunta Comunale n. 295 del 30 novembre 2019.

ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE

D.Lgs. 504/92 del 30 dicembre 1992;
D.l. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011;
Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006;
Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

ALLEGATI

Relazione tecnica

PARERI ESPRESSI:

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000:

- dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici, arch. Alberto Gilioli, secondo cui la proposta di deliberazione è “tecnicamente regolare”,
- dal Responsabile del servizio Bilancio, dott. Marco Burlini, secondo cui la proposta di deliberazione è "contabilmente regolare",

PERTANTO

LA GIUNTA COMUNALE

Visto quanto sopra,

Ritenuto opportuno approvare il provvedimento proposto per le motivazioni espresse in premessa,

Con voti unanimi favorevoli, espressi singolarmente in forma palese;

DELIBERA

- di approvare in aggiornamento, per le motivazioni evidenziate in premessa ed illustrate nella relazione tecnica allegata a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, le seguenti tabelle dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili determinate nei modi anzidetti, articolate per ambiti territoriali omogenei e per singole aree e schede, quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile all'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2020, con gli effetti previsti dal regolamento comunale vigente in materia;
- di dare atto che i valori di seguito indicati non costituiscono in generale in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nella tabella seguente, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

| AREE DI INTERVENTO | | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------|---|---------|
| Scheda di comparto PSC | UBICAZIONE TERRITORIALE | Inserimento nel PSC | Post approvazione Piano Attuativo (s.f.) | |
| 01 | Castione M.si – Corte del recupero | 8,00 | | €/mq. |
| 02 | Chiusa Ferranda - Ampliamento città freddo | 40,00 | | €/mq. |
| 03 | S.Michele C. - A1 Center | 38,00 | | €/mq. |
| 04 | Progetto speciale parte B - S.Michele C. | | Valori atti comprovendita | |
| 05 | Progetto speciale parte A – S.Michele C. | | 200,00 | €/mq. |
| 07 | Ampliamento polo funzionale | 20,00 | | |
| 08 | Insedimento ditta Colla s.p.a. | | 75,00 | €/mq. |
| 09 | Ex scheda 7.4 p.r.g. - S.Michele C. | 30,00 | | forfait |
| 10 | Podere S.Andrea – S.Michele C. | 38,00 | | €/mq. |
| 11 | Cà Nuova II – S.Michele C. | 24,00 | | €/mq. |
| 12 | Tangenziale Nord-Rio Bergnola | | 80,00 | €/mq. |
| 14 | Tecnico distributivo via Marconi | 20,00 | | €/mq. |
| 15 | Ex Soprip | | 75,00 | €/mq. |
| 17 | Loghetto -Bormioli spa | | 38,00 | €/mq. |
| 18 | Via Croce Rossa – ex Costa f.lli | 18,00 | | €/mq. |
| 19 | Area svincolo tangenziale nord | 18,00 | | €/mq. |
| 20 | Area via Spiessens | 20,00 | | €/mq. |
| 21 | Polo scolastico via Croce Rossa | 30,00 | | |
| 22 | PRU zona stazione fase 1 | | 600,00 | €/mq. |
| 24 | Comparto via Carducci – ex POLIS spa | | 225,00 | €/mq. |
| 25 | Area ex ospedale via Borghesi | | 600,00 | €/mq. |
| 30 | Area distributore API via Zani Gramizzi | | 500,00 | €/mq. |
| 34 | Area via Tagliamento ex scheda 2.2 prg | 37,50 | | €/mq. |
| 35 | Via Trieste q.re Luce | 50,00 | | €/mq. |
| 37 | Via Trieste -ferrovia per Salsomaggiore | 25,00 | | €/mq. |
| 38 | Via Guareschi Olmi 2 -ex Bomboloni | | 270,00 (lotti liberi) o valore da convenzione per quelli convenzionati | €/mq. |
| 39 | Q.re Europa | | Vedere valori Vanna -Venzola ex scheda 3.4 | |
| 41 | Bergnola-via Nenni | 25,00 | | €/mq. |
| 43 | Centro Integrato del Freddo | | 50,00 | |
| 44 | Via Mazzini Mascagni - ex Galaxy | | Rendita immobili | |
| 47 | Piano recupero Cabriolo | Valori ad hoc | | |
| 48 | Area ex fonderie Silvestri | 15,00 | | |
| 49 | Comparto via Ponte Nuovo 1 | 25,00 | | €/mq. |
| 50 | Comparto via Ponte Nuovo 2 | 25,00 | | €/mq. |
| 51 | Podere Orsoline via Ponte Nuovo/q.re Bionda | 20,00 | | €/mq. |
| 52 | Podere Casino – via Martiri Carzole | 40,00 | | €/mq. |
| 53 | Area ex Scoglio – Via XXIV Maggio | | Valore da atto di compravendita | |
| 54 | Area distributore ENI – Via Martiri della Libertà | 35,00 | | €/mq. |

| | | | | |
|----|---|-------|------------------------------|------|
| 55 | Gigliati – Area Fiere | | 175,00 (TD) 225,00 (res.) | |
| 56 | La Bionda – vicinale dei Gigliati | 35,00 | | €/mq |
| 57 | La Bionda – Tangenziale Sud | 35,00 | | €/mq |
| 58 | Bionda Est | | 70,00 | €/mq |
| 59 | Quartiere Bionda – Vicinale delle Vidarelle | 30,00 | | €/mq |

| Scheda di comparto PSC | UBICAZIONE TERRITORIALE | Inserimento nel PSC | Post approvazione Piano Attuativo (s.f.) | |
|------------------------|--|---|--|---------|
| 60 | Coduro – Via Kennedy | 90,00 | | €/mq |
| 61 | Coduro – Via Papa Giovanni/Pertini | 25,00 | | €/mq |
| 62 | Coduro – Via Denti | 25,00 | | €/mq |
| 63 | Coduro – Via Denti B | 25,00 | | €/mq |
| 64 | Coduro - Chiesa | 25,00 | | €/mq |
| 65 | Coduro - Comparto ex ESACOS | | 95,00 | €/mq |
| 66 | Coduro - Pinocchetto | | 95,00 | €/mq |
| 67 | Coduro – Olmazzi | 25,00 | | €/mq |
| 68a | Parola – ex fabbricato Speciale 17 | | 78,00 | €/mq |
| 68b | Parola – Ampliamento 68a | 25,00 | | €/mq |
| 69 | Ludico Sportivo Bastelli | 17,50 | | €/mq |
| 70 | Via Emilia San Faustino | 20,00 | | €/mq |
| 71 | Comparto Area Pinguino | | 125,00 | €/mq |
| 72 | Via Emilia – ex scheda 2.3 | 25,00 | | €/mq |
| 73 | Via Emilia – san Faustino 1 | 22,00 | | €/mq |
| 74 | Via Emilia – San Faustino 2 | 18,00 | | €/mq |
| 76 | Cris Conf s.p.a. | 18,00 | | €/mq |
| 77 | Strada di Fornio- Europipeline Equipment | 50,00 | | €/mq |
| 78 | Fornio | 25,00 | | €/mq |
| 80 | Casino di Vaio | Valori di rendita | | |
| 81 | Ponte Ghiara 1 | 37,50 | | €/mq |
| 82 | Ponte Ghiara 2 | 27,50 | | |
| 83 | Ponte Ghiara ex scheda 8.2 | 17,50 | | €/mq |
| 84 | Ponte Ghiara 3 | 17,50 | | €/mq |
| 85 | Santa Margherita 1 – Oleificio Speroni | | 56,00 | €/mq |
| 86 | Santa Margherita 2 | 25,00 | | €/mq |
| 88 | Ludico Sportivo Vaio | 30,00 | | €/mq |
| 89 | Via Trento ex scheda 3.1 | 90,00 | | forfait |
| 93 | Quartiere Europa – Via Togliatti – Agristar | 20,00 | | €/mq |
| 98 | Via Marconi Lodispago | | 50,00 | €/mq |
| 99 | Rimale – Via Emilia | 12,50 | | €/mq |
| 100 | Comparto Ponte Nuovo 3 | 25,00 | | €/mq |
| 101 | Ex magazzini comunale | Valori di atto | | |
| 102 | Via Trieste – via Vespucci Domus | 25,00 | | €/mq |
| 103 | Azalee 2 | 40,00 | | €/mq |
| 104 | Santa Margherita | 60,00 | | €/mq |
| | Via Trieste -ex scheda 2.1. | - Lotti 1-12 | 200,00 | €/mq. |
| 39 | Triangolo Vanazza – Venzo- la ex scheda 3.4 | - lotto 1 - lotto 6, 28 - lotti 5,7,10,11,12,13, 16,17,18,22,23,24,25 ,27,29,30,31,32,33,3 4,35,36,45,46,47 - lotti 14, 15, 38, 48 | Valore di asse- gnazione asta pubblica 200,00 165,00 135,00 | €/mq. |

| Scheda di comparto PSC | UBICAZIONE TERRITORIALE | | Inserimento nel PSC | Post approvazione Piano Attuativo (s.f.) | |
|--|---|---|---|---|-------|
| | | - lotti 19,20,21,26,39,40,41,43,44 - lotti 37, 42 - aree p.e.e.p. e/o edifici convenzionati | | 145,00 valore da convenzione valore da convenzione | |
| | Area "Casa Editrice Mattioli" ex scheda 3.8 | | | 75,00 | €/mq |
| 4.2 | Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto B | - Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50 | | valore da convenzione | €/mq. |
| | | - Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51 | | 200,00 | €/mq. |
| | | - Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47 | | 212,00 | €/mq. |
| | | - Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32 | | 225,00 | €/mq. |
| | | - Lotti 15 – 17 – 19 – 21 | | 220,00 | €/mq. |
| | | - Lotti 48 – 49 – 52 | | 250,00 | €/mq. |
| | | 4.2 | Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto C-D | - Lotti 5 – 6 – 18 – 19 PEEP; 1,2,3,4,7,20 parte,22 parte,23 parte convenzionati | |
| - Lotto 12 | | | | 200,00 | |
| - Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17 | | | | 212,00 | |
| - Lotti 11 - 21 | | | | 215,00 | |
| - Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7 | | | | 225,00 | |
| - Lotti 8 – 9 - 10 | | | | 230,00 | |
| - Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte | | | | 244,00 | |
| Art. IV.17. | Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Cabriolo | | | 12,50 | €/mq. |
| Art. IV.17. | Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Pirlone (Pesca Sportiva) | | | 10,00 | €/mq. |
| Art. IV.16 ARTIND | Area Ex ROT (Zone per attività di rottamazione) | | | 37,50 | €/mq. |
| | - s.f. destinazione d'uso ROT - s.f. destinazione d'uso artigianale-industriale | | | 45,00 | €/mq. |
| | Area ospedaliera di Vaio | | | 15,00 | €/mq. |

| ZONA AGRICOLA | | |
|--|--------|-------|
| SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE | | |
| Interventi di ristrutturazione edilizia su fabbricati residenziali (il volume si intende vv.pp.) | 116,00 | €/mc. |
| AMBITO 1 - CENTRO STORICO | | |
| SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE | | |
| Valore minimo in casi di ristrutturazione (il volume si intende vv.pp.) | 137,00 | €/mc. |
| Valore ad hoc in caso di nuova costruzione / ricostruzione | | |

| AMBITO 2 - CENTRO URBANO | | | | |
|--|-------------------------------|--|---------------|-------|
| AMBITI URBANI CONSOLIDATI | | | | |
| TVP | Art. IV.9. | Sub ambito delle zone a verde privato | Valore ad hoc | €/mq. |
| TEC1 | art. IV.11. | Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1 | 436,00 | €/mq. |
| TEC2 | art. IV.11. | Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2 | 351,00 | €/mq. |
| TTE | art. IV.12. | Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo | 387,00 | €/mq. |
| ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | |
| | art. da IV.43. a IV.46. | | 10,00 | €/mq. |

| AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | | | |
|---------------------------------|-------------|--|-----------|--|-------|-------|
| AR-TIND | art. IV.16. | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | | 70,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Esistente | | 95,00 | €/mq. |

| AMBITO 3 - CENTRO URBANO | | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|--|-----------|--|---------------|-------|
| AMBITI URBANI CONSOLIDATI | | | | | | |
| TVP | Art. IV.9. | Sub ambito delle zone a verde privato | | | Valore ad hoc | €/mq. |
| TEC1 | art. IV.11 | Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1 | | | 414,00 | €/mq. |
| TEC2 | art. IV.11 | Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2 | | | 319,00 | €/mq. |
| TTE | art. IV.12 | Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo | | | 432,00 | €/mq. |
| ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | | |
| | Art. IV.44 .1 B | Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose | | | 10,00 | €/mq. |
| | Art. IV.44 .1 A | Aree per l'istruzione | | | 16,00 | €/mq |
| AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | | | |
| AR-TIND | art. IV.16 | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | | 58,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18 | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Esistente | | 90,00 | €/mq. |

| AMBITO 4 - CENTRO URBANO | | | | | | |
|---------------------------|-------------|--|--|--|---------------|-------|
| AMBITI URBANI CONSOLIDATI | | | | | | |
| TVP | Art. IV.9. | Sub ambito delle zone a verde privato | | | Valore ad hoc | €/mq. |
| TEC2 | art. IV.11. | Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2 | | | 270,00 | €/mq. |
| TTE | art. IV.12. | Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo | | | 288,00 | €/mq. |

| ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | | |
|---------------------------------|------------------|--|----------------|---------------------------|--------|-------|
| | art. IV.44.1.A-B | Aree per l'istruzione | | | 12,00 | €/mq. |
| | | Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose | | | | |
| AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | | | |
| AR-TIND | art. IV.16 | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | | 76,00 | €/mq. |
| AR-TIND | art. IV.16 | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Nuovo Impianto | | | |
| | | | | Post Piano Attuativo (sf) | 63,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | | Esistente | 175,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Nuovo impianto | | | |
| | | | | Post Piano Attuativo (sf) | 85,00 | €/mq. |

| AMBITO 5 - CENTRO URBANO | | | | | | |
|---------------------------------|-------------|--|----|--|--------|-------|
| AMBITI URBANI CONSOLIDATI | | | | | | |
| TVP | Art. IV.9. | Sub ambito delle zone a verde privato | | | 162,00 | €/mq. |
| TPU | Art. IV.10. | Tessuto urbano nato su progetto unitario | C1 | | 297,00 | €/mq. |
| | | | C2 | | 297,00 | €/mq. |
| | | | C3 | | 297,00 | €/mq. |
| TEC1 | art. IV.11. | Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1 | | | 396,00 | €/mq. |
| TEC2 | art. IV.11. | Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2 | | | 342,00 | €/mq. |
| TTE | art. IV.12. | Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo | | | 373,00 | €/mq. |
| ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | | |
| | IV.43 | Aree di servizio della protezione civile | | | 18,00 | €/mq. |
| | IV.44.1 B | Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose | | | 10,00 | €/mq. |
| | IV.44.1 A | Aree per l'istruzione | | | 10,00 | €/mq. |
| AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | | | |

| | | | | | | |
|----------------|-------------|--|----------------|---------------------------|-------|-------|
| AR-TIND | art. IV.16. | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | | 70,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | | Esistente | 85,00 | €/mq. |
| | art. IV.36. | Zone per distribuzione carburanti | | Esistente | 38,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Nuovo impianto | Ante Piano Attuativo (st) | 35,00 | €/mq. |
| | | | | Post Piano Attuativo (sf) | 77,00 | |
| | art. IV.36. | Ambiti impianti distribuzione carburanti | | Nuovo impianto | 33,00 | €/mq. |

AMBITO 6 - CENTRO URBANO

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

| | | | | | | |
|-------------|-------------|--|--|--|---------------|-------|
| TVP | Art. IV.9. | Sub ambito delle zone a verde privato | | | valore ad hoc | €/mq. |
| TEC2 | art. IV.11. | Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2 | | | 135,00 | €/mq. |

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

| | | | | | | |
|--|----------------|---|--|--|-------|-------|
| | Art.IV.43 | Aree di servizio della protezione civile | | | 16,00 | €/mq. |
| | Art. IV.44.1 B | Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose | | | 10,00 | €/mq. |
| | Art. IV.44.1 A | Aree per l'istruzione | | | 10,00 | €/mq. |

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

| | | | | | | |
|----------------|-------------|--|----------------|---------------------------|-------|-------|
| AR-TIND | art. IV.16. | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | | 77,00 | €/mq. |
| AR-TIND | art. IV.16. | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Nuovo Impianto | Ante Piano Attuativo (st) | 20,00 | €/mq. |
| | | | | Post Piano Attuativo (sf) | 72,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | | Esistente | 89,00 | €/mq. |
| | art. IV.36. | Ambiti impianti distribuzione carburanti | | Esistente | 45,00 | €/mq. |

| | | | | | | |
|-----------|-------------|--|----------------|---------------------------|-------|-------|
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Nuovo impianto | Ante Piano Attuativo (st) | 36,00 | €/mq. |
| | | | | Post Piano Attuativo (sf) | 81,00 | |
| | art. IV.36. | Ambiti impianti distribuzione carburanti | Nuovo impianto | | 54,00 | €/mq. |

**AMBITO 7
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

| | | | | | |
|--|----------------|--|----------------|-------|-------|
| TCF | IV.14. | Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni | | 76,00 | €/mq. |
| ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | |
| | Art. IV.44. 1B | Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose | | 10,00 | €/mq. |
| | Art. IV.44. 1A | Aree per l'istruzione | | 9,00 | €/mq. |
| AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | | |
| AR-TIND | art. IV.16. | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | 64,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Esistente | 68,00 | €/mq. |
| | art. IV.36. | Zone per distribuzione carburanti | | 36,00 | |
| | art. IV.36. | Ambiti impianti distribuzione carburanti | Nuovo impianto | 52,00 | |

**AMBITO 8
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

| | | | | | |
|--|--------|---|--|-------|-------|
| TCF | IV.14. | Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni | | 71,00 | €/mq. |
| ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | |

| | | | | | |
|--|----------------|--|----------------|-------|-------|
| | Art. IV.44. 1B | Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose | | 10,00 | €/mq. |
| | Art. IV.44. 1A | Aree per l'istruzione | | 9,00 | €/mq. |
| AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | | |
| AR-TIND | art. IV.16. | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | 66,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Esistente | 72,00 | €/mq. |
| | art. IV.36. | Zone per distribuzione carburanti | | 40,00 | |
| | art. IV.36. | Ambiti impianti distribuzione carburanti | Nuovo impianto | 52,00 | |

**AMBITO 9
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

| | | | | | |
|--|----------------|--|-----------|--------|-------|
| TCF | IV.14. | S. Margherita | | 102,00 | €/mq. |
| | | Ponte Ghiara | | 87,00 | €/mq. |
| | | Castione Marchesi | | 71,00 | €/mq. |
| | | Fornio | | 92,00 | €/mq. |
| | | Rimale, Bastelli | | 36,00 | €/mq. |
| | | Chiusa Ferranda | | 56,00 | €/mq. |
| | | Villa Chiara | | 42,00 | €/mq. |
| | | Pieve Cusignano | | 45,00 | €/mq. |
| ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | |
| | Art. IV.44. 1B | Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose | | 10,00 | €/mq. |
| | Art. IV.44. 1A | Aree per l'istruzione | | 10,00 | €/mq. |
| AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | | |
| AR-TIND | art. IV.16. | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | 50,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Esistente | 63,00 | €/mq. |

| | | | | | |
|--|-------------|--|----------------|-------|-------|
| | art. IV.36. | Ambiti impianti distribuzione carburanti | Nuovo Impianto | 42,00 | €/mq. |
|--|-------------|--|----------------|-------|-------|

| AMBITO 10 TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI | | | | | |
|--|----------------|--|----------------|-------|-------|
| AMBITI URBANI CONSOLIDATI | | | | | |
| TCF | art. 24 | Tessuto di completamento | | 70,00 | €/mq. |
| ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI | | | | | |
| | Art. IV.44. 1B | Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose | | 10,00 | €/mq. |
| | Art. IV.44 1A | Aree per l'istruzione | | 9,00 | €/mq. |
| AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | | | | | |
| AR-TIND | art. IV.16. | Sub Ambito delle attività artigianali industriali | Esistente | 40,00 | €/mq. |
| TD | art. IV.18. | Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva | Esistente | 45,00 | €/mq. |
| | art. IV.36. | Ambiti impianti distribuzione carburanti | Nuovo impianto | 45,00 | €/mq. |

- di stabilire che, in presenza di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie incidenti sull'area oggetto di accertamento, la determinazione del valore imponibile in importo minore di quello tabellare, potrà essere definito per adesione sul valore stimato congruo dal Settore Servizi Tecnici;

- di stabilire che, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia in ambiti diversi dal centro storico e dalle zone agricole, la valutazione del valore imponibile di area edificabile avverrà attraverso un'operazione di comparazione tra i valori tabellari definiti in tabella e l'importo risultante da un processo di stima ad hoc basato sul volume vuoto per pieno in rapporto all'estensione fondiaria interessata dall'intervento ed al volume esistente che può essere eccedente l'indice di zona stabilito dal RUE;

- di rendere noto, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i., che il Responsabile del procedimento è il Dirigente, Arch. Alberto Gilioli;

- di dichiarare, successivamente, con voti unanimi favorevoli, espressi singolarmente in forma palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le motivazioni in premessa indicate.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Giunta N° 131 del 31/07/2020.
Attesto che la presente copia cartacea è conforme all'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a
Documento stampato il giorno 05/08/2020 da Francesca Zerbini.
Segretario Generale Dott. Luigi Terrizzi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO

Malvisi Davide

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luigi Terrizzi



Comune di Fidenza

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2020. AGGIORNAMENTO NORMATIVO.

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° 158 del **28/07/2020***

Data 31/07/2020

Dirigente del Settore Servizi Tecnici
Arch. GILIOLI ALBERTO / ArubaPEC
S.p.A.



Comune di Fidenza

Settore Servizi Finanziari e Programmazione

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2020. AGGIORNAMENTO NORMATIVO.

A norma dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione con identificativo n. 158 del 28/07/2020 .

Fidenza, 31/07/2020

Il Funzionario

(GILIOLI ALBERTO / ArubaPEC S.p.A.)

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI (IMU) - 2020

Relazione

La presente relazione conferma, ai fini dell'applicazione della Imposta Municipale Unica (IMU), l'impostazione metodologica consolidata ed utilizzata per la valutazione delle aree edificabili previste dagli strumenti urbanistici generali - oggi i vigenti PSC e RUE - oltre che dagli strumenti attuativi già redatti sulla base del previgente PRG.

Per quanto non esplicitamente evidenziato in questa relazione si rimanda ai contenuti della relazione allegata alla precedente deliberazione di Giunta comunale n. 63 del 28 marzo 2018 che, per prima, ha affrontato il definitivo superamento del PRG del 1996 e la piena ed unica operatività del PSC e del RUE.

L'IMU ha sostituito l'ICI, ma per quanto concerne il valore delle aree fabbricabili, il comma 3 dell'art. 13 rimanda espressamente al comma 5 dell'articolo 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'ICI. Per tale motivo, la presente relazione conferma sostanzialmente, come già evidenziato le metodologie ed i criteri già adottati per gli anni precedenti, ossia la valutazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto che incidono sulla determinazione del valore di riferimento. In base alla legge 160/2019 a decorrere dal 1° gennaio 2020 è stata abrogata la TASI pertanto il valore delle aree fabbricabili risulta imponibile solamente per l'IMU.

La definizione dei valori tabellari assume specifica rilevanza sia con riferimento ai limiti del potere accertativo del Comune sia per dare certezza ai contribuenti evidenziando comunque che in caso di atti di compravendita riferiti esplicitamente a specifiche aree edificabili, l'IMU assume a riferimento per il pagamento dell'imposta il valore di atto, qualora più elevato.

Il superamento, operato con la L.R. 24/2017, del Piano Operativo Comunale (POC), il quale, ai sensi dell'art. 28 della LR 20/2000, era, dopo l'approvazione del PSC, lo strumento urbanistico che individuava e disciplinava l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione e di riqualificazione nell'arco temporale di cinque anni, nonché la scelta del Comune, assunta in rapporto alle caratteristiche del proprio PSC approvato a dicembre 2017, di non procedere con preliminare "scelta" tra le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentendo così la possibilità di avviare la fase attuativa anche a tutte le schede esterne al territorio urbanizzato, assumono specifico rilievo anche ai fini della definizione dei valori tabellari di riferimento e in tal senso sono state valutate nelle determinazioni oggetto di questa relazione.

Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal *"valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

Sulla base di detto disposto il Comune di Fidenza ha già definito una compiuta metodologia di analisi e di determinazioni conseguenti che qui si intende integralmente richiamata per determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale, rispondente alla reale situazione del mercato.

Come già evidenziato per quanto attiene agli ambiti urbanizzati del territorio comunale si rimanda alle modalità di definizione già previste negli anni precedenti; i valori sono stati sottoposti a verifica in rapporto all'andamento degli atti di compravendita, ad atti di conferimento a società o a valori di riferimento assunti sulla base di specifiche perizie in procedimenti amministrativi. Di particolare rilevanza sono da ritenersi quelli attinenti a compravendite con soggetti pubblici a seguito di procedure di evidenza pubblica; si è tenuto conto in modo differenziato anche dei valori di perizia delle procedure fallimentari e l'esito delle conseguenti procedure di vendita.

L'andamento del 2019 ha rafforzato la centralità delle previsioni urbanistiche lungo l'asse del casello autostradale con apprezzabili modificazioni dei valori tabellari di riferimento, così come specifici aggiornamenti in ambiti di completamento di comparti urbanistici in corso di

realizzazione. Si sono, altresì, disposte ulteriori riflessioni di verifica, rispetto a quelle già svolte per il 2019, per il territorio “urbanizzabile” individuato dal PSC anche alla luce di quanto già evidenziato per il POC (non più previsto dalla L.R.24/2017); ciò determina come oggi le previsioni del PSC presentano una idoneità sostanziale alla trasformazione che costituisce senza dubbio un elemento oggettivo ed idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, l’inserimento in PSC rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell’articolo 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante (Corte Costituzionale, ord. 41 del 27/02/2008).

Rilevante precisare ulteriormente che, qualora intervenissero trasferimenti immobiliari per valori superiori a quelli tabellari (nonchè perizie estimative o valori desumibili dai bilanci societari), la base imponibile non potrà comunque essere inferiore ai corrispettivi di compravendita risultanti dagli atti notarili.

I criteri e la metodologia precedentemente esposti consentono di individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di fornire ai contribuenti ed agli uffici preposti, uno strumento atto alla definizione dell’imposta dovuta, in modo da ridurre al massimo l’insorgenza del contenzioso.

L’applicazione concreta delle attività di accertamento ha determinato, inoltre, la necessità di introdurre in modo puntuale disposizioni, qui riportate, in materia di fabbricati in categoria F in modo da dare certezza al contribuente ma anche di evitare un uso improprio, ai fini della loro tassazione, di dette categorie catastali.

FABBRICATI “COLLABENTI” (cat. F/2)

Si tratta di fabbricati con un alto livello di degrado (diroccati o pericolanti), non utilizzabili ed improduttivi di reddito.

Qualora per detti fabbricati, lo strumento urbanistico preveda la possibilità di recupero e riuso (in termini generali lo prevede quasi in modo sistematico), essi dovranno essere assoggettati al tributo, assumendo il valore dell’area fabbricabile sottesa al fabbricato dichiarato “collabente”.

Si rende necessario, quindi, qualificare detti fabbricati in rapporto alle possibilità edificatorie date con il riuso degli stessi, anche necessariamente conseguenti a una preliminare demolizione, così rientranti nelle previsioni della normativa ICI art. 2 lettera b) del D. Lgs. n.504/1992. Per i fabbricati esistenti nell’ambito rurale si procederà alla valutazione ad hoc di ogni singola situazione in rapporto alle caratteristiche e dimensioni degli immobili, alla zona di ubicazione degli stessi, ai valori di mercato riscontrati nell’area di riferimento, al mix di destinazioni d’uso ritenute ammissibili dallo strumento urbanistico e di ogni altro elemento di diritto e di fatto che può incidere sulla determinazione del valore di riferimento.

Nell’ambito del territorio urbanizzato o urbanizzabile si assumono a riferimento i costi unitari per la superficie fondiaria di riferimento del fabbricato nell’articolazione delle previsioni urbanistiche di PRG e piani adottati (PSC e RUE). A tale valore verrà applicato un coefficiente riduttivo del 20% in rapporto alla stima dei prevedibili costi di demolizione e smaltimento dei materiali.

RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI

Nel caso di interventi di demolizione e recupero di fabbricati esistenti a norma dell’articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001, la base imponibile, come noto, è costituita dal valore dell’area, la quale è da considerarsi fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell’articolo 2 del D.Lgs 504/1992, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione (art. 5 comma 6 D.Lgs 504/1992).

Nei casi in cui:

- a) l’utilizzo del fabbricato sia antecedente alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione;
 - b) la residenza anagrafica sia mantenuta nell’unità immobiliare durante i lavori di ristrutturazione;
- sarà necessario presentare al Comune entro 30 giorni dalla data di utilizzo dell’unità immobiliare apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a norma del DPR 445/2000 e s.m.i., della sussistenza dei requisiti di residenza e dimora abituale, al fine di consentire la verifica delle condizioni di sicurezza del fabbricato e il riscontro della fattispecie imponibile per i tributi locali (IMU, TARI).

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 E DI DEFINIZIONE F/4.

I fabbricati “in corso di costruzione” costituiscono una situazione transitoria durante la realizzazione di interventi edilizi legata ad esigenze imprenditoriali che non devono però mettere in discussione che fino al loro definitivo accatastamento sono ordinariamente soggetti al pagamento dei tributi come aree edificabili.

Si tratta, infatti, di una condizione transitoria in quanto permane l’obbligo, a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati di provvedere al perfezionamento dell’accatastamento per l’esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

Il valore di riferimento è dato per le unità interessate dagli stessi meccanismi di calcolo utilizzati per l'intera area edificabile o per le parti soggette ad interventi di recupero.

Si evidenziano, in questo contesto, anche le comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio dove viene ricordato che l’assegnazione della categoria catastale “F” definita “fittizia”, ha natura transitoria, e non deve essere utilizzata dai contribuenti per lungo tempo, per consentire indebiti risparmi di imposta, data l’assenza di rendita catastale per tali immobili.

I valori tabellari sono inseriti nell'atto deliberativo per il 2020.

IL DIRIGENTE SERVIZI TECNICI
Arch. Alberto Gilioli